SULAF *(SUKUK LINKED WAQF)*: INOVASI SUKUK DAERAH MELALUI OPTIMALISASI FUNGSI TANAH WAKAF MENUJU PEMBANGUNAN DAN PEMERATAAN INFRASTRUKTUR DALAM REFLEKSI KONSEP NAWACITA JOKOWI-JK 2019

DIUSULKAN OLEH:

MUHAMMAD AKBAR BAHMI A311 15 324 ANGKATAN 2015

UNIVERSITAS HASANUDDIN

MAKASSAR

2018

SURAT PERNYATAAN

Saya bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Akbar Bahmi

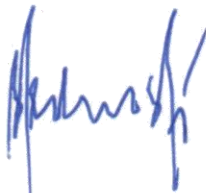
Tempat/Tanggal Lahir : Bulukumba/14 Agustus 1996

Program Studi : Akuntansi

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis

Perguruan Tinggi : Universitas Hasanuddin

Judul Karya Tulis : SULAF *(SUKUK LINKED WAQF)*: INOVASI SUKUK DAERAH MELALUI OPTIMALISASI FUNGSI TANAH WAKAF MENUJU PEMBANGUNAN DAN PEMERATAAN INFRASTRUKTUR DALAM REFLEKSI KONSEP NAWACITA JOKOWI-JK 2019

Dengan ini menyatakan bahwa Karya Tulis yang saya sampaikan pada kegiatan Pilmapres ini adalah benar karya saya sendiri tanpa tindakan plagiarisme dan belum pernah diikutsertakan dalam lomba karya tulis.

Apabila di kemudian hari ternyata pernyataan saya tersebut tidak benar, saya bersedia menerima sanksi dalam bentuk pembatalan predikat Mahasiswa Berprestasi.

Makassar 10 April 2018

Mengetahui
Dosen Pendamping

Prof. DR. HJ. Mediaty, SE., M.Si., AK., CA.
NIP. 196509251990022001

Yang menyatakan

METERAI TEMPEL
4C7F7AEF920182050
6000
ENAM RIBU RUPIAH

Muhammad Akbar Bahmi
NIM. A311 15 324

SULAF *(Sukuk Linked Waqf)*: Inovasi Sukuk Daerah melalui Optimalisasi Fungsi Tanah Wakaf menuju Pembangunan dan Pemerataan Infrastruktur dalam Refleksi Konsep Nawacita Jokowi-JK 2019

Muhammad Akbar Bahmi
Fakultas Ekonomi dan BIsnis, Universitas Hasanuddin

ABSTRAK

Blue print SDGs pada poin kesembilan berfokus pada pembangunan industri, inovasi, dan infrastruktur. Infrastruktur yang memadai akan mendorong aktivitas perekonomian suatu negara dapat berjalan dengan lebih efektif dan efisien, terutama dalam aktivitas produksi dan distribusi, sehingga pada akhirnya akan menciptakan pertumbuhan ekonomi yang berkualitas dan meningkatkan daya saing perekonomian. Dari tiga prioritas fokus kerja kabinet Jokowi-JK salah satunya adalah menyelesaikan permasalahan infrastruktur. Sebagai salah satu negara berkembang, Indonesia dihadapkan pada dua kendala utama dalam melakukan pembangunan infrastruktur, yaitu keterbatasan modal dan permasalahan pembebasan tanah. Kendati demikian, nampaknya Indonesia belum menyadari adanya *idle source* yang ditawarkan oleh sistem filantropi Islam, salah satunya adalah jenis Wakaf Tanah. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menemukan inovasi baru dalam mendayagunakan wakaf produktif di Indonesia melalui sistem yang berdasarkan *Availability*, *Accessability*, *Acceptability*, dan *Quality*. Untuk memberikan solusi yang holistik, maka penelitian ini dilakukan dengan melalui pendekatan *library research* (studi kepustakaan) menggunakan metode *descriptive qualitative*. Berdasarkan hasil analisis menggunakan Model Interaktif, maka dirumuskan suatu gagasan inovatif dalam pemberdayaan tanah wakaf di Indonesia, yang diberi nama *Sulaf (Sukuk linked Waqf*). Inovasi ini merupakan solusi yang didesain melalui model diversifikasi Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) berupa Sukuk Daerah dengan menggunakan tanah wakaf sebagai *underlying asset*nya. Jenis SBSN ini sejatinya dapat memberikan solusi berupa *multiplier effects* untuk menjawab tantangan akselerasi pembangunan dan menyelesaikan disparitas infrastruktur, yaitu: (1) Memperluas potensi sumber pendanaan proyek pembangunan infrastruktur di berbagai daerah melalui skema SBSN/Sukuk Daerah; (2) Melalui program *Sulaf* maka permasalahan tanah tentu sudah terselesaikan, sebab proyek pembangunan infrastruktur akan dibangun di atas tanah wakaf yang ada di setiap daerah; dan (3) Melalui pendayagunaan tanah wakaf sejatinya menjadikan *Sulaf* lebih berbasis kerakyatan, sebab ketika input yang digunakan bersifat hibah maka penentuan tingkat tarif pemanfaatan fasilitas publik nantinya akan lebih murah. Dengan demikian, melalui *Sulaf* nampak bahwa sisi filantropi Islam sangat mampu berkontribusi terhadap pencapaian Nawacita Jokowi-JK, khususnya mengakselerasi pembangunan dan penyelesaian disparitas infrastruktur antar daerah.

Kata kunci: *Nawacita, Pembangunan Infastruktur, Sulaf, Tanah Wakaf*

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Puji dan syukur senantiasa kita panjatkan hanya kepada satu-satunya Allah Azza wa Jalla, pemberi rezki dan kenikmatan yang tiada taranya. Shalawat serta taslim senantiasa tercurahkan hanya kepada satu-satnya khalifah yang sejati, Nabiallahu Muhammad SAW beserta para sahabat, keluarga, para tabi'in, tabi'ut tabi'in, para shalihin, para mujahidin serta seluruh umat Islam yang hingga kini masih berpegang teguh para risalah-risalahnya. *Alhamdulillahirabbil'alamin* Penulis panjatkan kepada Allah SWT berkat selesainya penulisan paper ini, dengan judul **SULAF *(Sukuk linked Waqf)*: Inovasi Sukuk Daerah melalui Optimalisasi Fungsi Tanah Wakaf menuju Pembangunan dan Pemerataan Infrastruktur dalam Refleksi Konsep Nawacita Jokowi-JK 2019**.

Adapun muatan yang menjadi isi paper ini adalah studi deskriptif kualitatif tentang upaya untuk memaksimalkan pembangunan infrastruktur di berbagai daerah di Indonesia melalui optimalisasi fungsi tanah wakaf. Paper ini ditulis dengan sebaik-baiknya untuk diikutsertakan pada pada pemilihan Mahasiswa Berprestasi Tingkat Fakutas tahun 2018. Terima kasih kepada seluruh pihak yang telah membantu sehingga paper ini dapat selesai tepat waktu, terkhusus kepada dosen pembimbing kami, **Prof. DR. HJ. Mediaty, SE., M.Si., AK., CA.** Semoga dengan ditulisnya paper ini dapat menjadi tambahan *khazanah*, bagi penulis maupun pembaca.

Wallahu'alam bisshowab. *Wassalamu 'alaikum Wr. Wb.*

Makassar, 3 April 2018

Penulis

DAFTAR ISI

DAFTAR GAMBAR

BAB I
PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Transformasi arah paradigma pembangunan dari Milenium Development Goals (MDGs) menjadi Sustainable Development Goals (SDGs) menetapkan agenda pembangunan yang lebih detail hingga tahun 2030 demi mencapai pembangunan yang komprehensif di berbagai sektor pada tingkat global. Melalui agenda baru ini, Perserikatan Bangsa-Bangsa (PBB) akan fokus menerapkan penggarapan pada 17 poin. Ketujuhbelas poin tersebut diharapkan dapat menjadi blue print model pembangunan di setiap negara, lebih khusus untuk negara-negara yang masih termasuk kategori berkembang. Tidak dapat dipungkiri bahwa salah satu alat pengkondisian ekonomi agar dapat mencapai posisi pertumbuhan yang stabil perlu ditekankan pada poin ke-9 SDGs, yaitu pembangunan infrastruktur. Diyakini bahwa dengan pembangunan infrastruktur yang memadai akan memberikan efek domino yang positif ke berbagai sektor kehidupan lainnya.

Blue print arah kerja pemerintah berupa visi "Nawacita" yang diusung oleh Jokowi-JK setidaknya mencakup sembilan poin yang akan menjadi arah kerja pemerintah selama rentang tahun 2014-2019. Dalam merealisasikan visi tersebut, salah satu fokus kerja kabinet Jokowi-JK adalah menyelesaikan permasalahan infrastruktur, baik melalui optimalisasi pembangunan maupun melakukan pemerataan infrastruktur di berbagai daerah (kerjanyata, 2016). Di lain sisi, sangat nampak bahwa Indonesia hari ini tidak sedang baik-baik saja sebab ketimpangan vertikal maupun horizontal masih terus menunjukkan eksistensinya. Kementerian PPN/Bappenas menyatakan bahwa ketimpangan yang terjadi antara wilayah Indonesia bagian Timur dan Barat dapat diamati pada perbedaan tingkat aksebilitas terhadap sarana-prasarana pendukung ekonomi untuk masyarakat menengah ke bawah dan secara umum. Lebih lanjut, hal ini sudah tentu menghambat koneksivitas berbagai wilayah di Indonesia yang akhirnya akan bermuara pada ketimpangan tingkat harga bahan baku, upah dan kemampuan produksi di berbagai daerah (Bappenas, 2014).

Pernyataan untuk menyelesaikan disparitas infrastruktur sejatinya bukanlah wacana baru di tanah air, sebab hal ini sejak lama telah diupayakan oleh kabinet Jokowi-JK sejak awal pemerintahannya. Melalui Komite Percepatan Penyediaan Infrastruktur Prioritas (KPPIP) yang dibentuk tahun 2014 lalu, pemerintah senantiasa berupaya untuk mengoptimalkan pengaturan dan koordinasi percepatan pembangunan infrastruktur prioritas serta mendorong peningkatan kualitas dan penyiapan proyek infrastruktur melalui *Outline Business Case* (OBC). Dalam rancangan kerja KPPIP, langkah perbaikan ditunjang dengan berkembangnya kapasitas Kementerian PPN/Bappenas dalam memberikan fasilitas penyiapan proyek, serta dilanjutkan oleh *Private-Public Partnership* (PPP) di unit Kementerian Keuangan dengan memberikan *Project Development Fund* (PDF) dan *Transaction Advisory* untuk proyek Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha (KPBU) (KPPIP, 2016).

Kendati demikian, tanpa mengenyampingkan itikad baik pemerintah, nampaknya mimpi Indonesia untuk mampu berakselerasi menjadi negara dengan kualitas infrastruktur yang berdaya saing belum mampu untuk diwujudkan. Data *World Economic Forum* dalam *Global Competitiveness Report 2015-2016* menyatakan bahwa hingga kini kualitas pembangunan infrastruktur Indonesia masih jauh di bawah rata-rata negara berkembang. Bagaimana tidak, untuk kualitas infrastruktur secara keseluruhan Indonesia masih nyaman bertahan di peringkat 62 dunia. Lebih lanjut, di kawasan ASEAN Indonesia menduduki peringkat keempat, berada di bawah Singapura (peringkat dua), Malaysia (peringkat 24), dan Thailand (peringkat 44). *World Economic Forum* menyebutkan bahwa Indonesia masih sangat tertinggal dari aspek infrastruktur transportasi pelabuhan laut dan udara, kereta api, jalan umum, energi, hingga telekomunikasi (*World Economic Forum*, 2016). Merujuk pada data tersebut, maka sangat nampak bahwa Indonesia masih perlu bekerja keras untuk mampu bersaing dengan negara-negara maju.

Telah menjadi rahasia umum jika negara-negara dengan kategori berkembang masih menjalankan sentralisasi pembangunan infrastruktur di daerah-daerah strategis seperti ibu kota, tidak terkecuali dengan Indonesia (Luthfia, 2013). Hingga kini fenomena disparitas dalam pembangunan infrastruktur terjadi

di berbagai daerah. Menarik bahwa tercatat sekitar 56% dari pelabuhan udara Indonesia terletak di bagian Timur terutama di Papua. Namun ini tidak menunjukkan bahwa Papua lebih maju dari wilayah lain dalam infrastruktur pelabuhan udara. Haruslah dicatat pula bahwa hampir seluruh pelabuhan udara yang terdapat di Papua memiliki kualifikasi yang paling rendah, yaitu *Class IV* atau di bawahnya (Francis, 2014).

Terlebih lagi, angkutan udara baik untuk penumpang maupun kargo masih terkonsentrasi di pulau Jawa (sekitar 59%). Dua pelabuhan udara komersial terbesar Indonesia juga berlokasi di pulau Jawa, yaitu Soekarno-Hatta dan Juanda (Hui, 2015). Data yang ada menunjukkan bahwa pada tahun 2015 pangsa pasar pulau Jawa masih mengambil porsi terbesar untuk angkutan udara. Disebutkan sekitar 52% penumpang pesawat domestik berada di Jawa, dimana 85% untuk penumpang internasional, 45% untuk kargo udara dan 81% untuk kargo internasional (*ICD Research*, 2015).

Berbagai macam alasan dapat menjadi penyebab prioritas sentralisasi dan diskualifikasi kualitas serta kuantitas pembangunan infrastruktur di berbagai daerah. Kendati demikian, KPPIP menyatakan bahwa faktor Modal masih menjadi variabel yang sangat signifikan dalam problema pembangunan infrastruktur (KPPIP, 2016). Lebih lanjut, data tersebut sejalan dengan hasil studi Keliat dkk. (2015) yang mengemukakan bahwa hambatan pembangunan infrastruktur di Indonesia sejatinya mengerucut pada dua alasan, yaitu minimnya pendanaan serta masalah pembebasan tanah. Oleh sebab itu, pemerintah selaku otoritas kebijakan perlu segera berupaya untuk mengakhiri fenomena *bottleneck* ini.

1.2 Rumusan Masalah

1) Bagaimana potensi pemanfaatan Tanah Wakaf di Indonesia?
2) Bagaimana mekanisme penatalaksanaan program Sulaf *(Sukuk linked Waqf)*?
3) Bagaimana implikasi yang ditimbulkan oleh program Sulaf *(Sukuk linked Waqf)*?

1.3 Tujuan Penelitian

1) Pembaca mampu memahami potensi pemanfaatan Tanah Wakaf di Indonesia.
2) Pembaca mampu memahami mekanisme penatalaksanaan program Sulaf *(Sukuk linked Waqf)*.
3) Pembaca mampu memahami implikasi yang ditimbulkan oleh program Sulaf *(Sukuk linked Waqf)*.

1.4 Manfaat Penelitian

Penyusunan karya ilmiah ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pemerintah, pihak swasta dan investor serta kalangan akademisi, yaitu:

1) Bagi Pemerintah, sebaga salah satu sumbang saran pemikiran sehingga dapat mengoptimalkan potensi sumberdaya lam berupa Tanah Wakaf yang ada di Indonesia sebagai wujud *political will* pemerintah dalam memaksimalkan pembangunan serta memecah disparitas infrastruktur antar daerah sebagai salah satu inkubator pencapaian visi "Nawacita" Presiden Joko Widodo.
2) Bagi Pihak Swasta dan Investor. Kehadiran Sulaf *(Sukuk linked Waqf)* sebagai bentuk diversifikasi produk investasi Sukuk Negara/Sukuk Daerah (SBSN) dapat menjadi salah satu pilihan investor untuk menanamkan dananya pada instrumen keuangan syariah yang lebih menjanjikan dan minim risiko.
3) Bagi kalangan akademisi dalam hal ini akademisi ekonomisyariah. Penelitian ini dapat menjadi bahan referensi untuk penulisan yang akan datang untuk memajukan perekonomian Indonesia melalui pengembangan produk-produk keuangan syariah.

BAB II
TELAAH PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN

2.1 Landasan Teori

2.1.1 Urgensi Pembangunan dan Pemerataan Infrastruktur

Dalam teori pertumbuhan Solow yang memakai fungsi produksi agregat menjelaskan bahwa:

$$Y = A\ K^{\alpha} L^{1-\alpha}$$

dengan:

Y = Produk domestik bruto (PDB)	A = Tingkat kemajuan teknologi
K = Stok modal fisik dan modal manusia	α = Elastisitas output terhadap modal
L = Tenaga kerja	

Melalui model pertumbuhan di atas dijelaskan bahwa Solow menekankan pentingnya peranan investasi dalam proses akumulasi modal fisik (*physical capital*). Laju pertumbuhan ekonomi akan ditentukan oleh tingkat akumulasi kapital per tenaga kerja. Berdasarkan model ini, daerah yang memiliki akumulasi kapital lebih baik akan tumbuh lebih tinggi (Novi dkk., 2014).

Ketersediaan inrastruktur seperti jalan, pelabuhan, bandara, sistem penyediaan tenaga listrik, irigasi, sistem penyediaan air bersih, sanitasi, dan sebagainya yang merupakan *social overhead capital*, memiliki keterkaitan yang sangat kuat dengan tingkat perkembangan wilayah, yang antara lain dicirikan oleh laju pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat. Hal tersebut dapat dilihat dari keyataan bahwa daerah yang mempunyai kelengkapan sistem infrastruktur yang lebih baik, mempunyai tingkat laju pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat yang lebih baik pula, begitupun sebaliknya (Bappenas, 2003). Infrastruktur memiliki sifat eksternalitas positif yang mampu meningkatkan produktivitas semua input dalam kegiatan produksi. Eksternalitas positif dari infrastruktur menciptakan Efek Limpahan (*Spilover Effect*) dalam bentuk peningkatan produksi perusahaan-perusahaan. Dengan demikian, dapat diamati bahwa pesatnya pembangunan infrastruktur mampu meningkatkan pertumbuhan ekonomi secara nasional. Kendati demikian, di lain sisi sentraliasasi pembangunan infrastruktur hanya pada beberapa daerah tertentu.

2.1.2 Nawacita Jokowi-JK serta Komitmen Membangun Infrastruktur

Tidak terasa kepemimpinan kabinet Jokowi-Jusuf Kalla memasuki masa kerja tahun-tahun terakhir. *Blue print* arah kerja pemerintah berupa visi "Nawacita" yang disampaikan oleh Jokowi-JK dalam janji politiknya setidaknya termauktub dalam sembilan poin yang akan menjadi fokus kerja masa pemerintah selama rentang tahun 2014-2019. Dalam merealisasikan visi tersebut, kabinet Jokowi-JK setidaknya meletakkan fokus kerja pada tiga prioritas utama, salah satunya adalah menyelesaikan permasalahan Infrastruktur (kerjanyata, 2016). Dalam laporan "Jalan Perubahan untuk Indonesia yang Berdaulat, Mandiri dan Keperibadian: Visi, Misi dan Program Aksi Jokowi-Jusuf Kalla", Jokowi-JK hendak menjalankan misinya melalui berbagai komitmen penguatan pembangunan infrastruktur yang dituangkan dalam 40 program yang direncanakan adakan terealisasi selama lima tahun masa kepemimpinannya (Pellokila, 2014).

Dalam kerangka kerja Jokowi-JK, upaya percepatan pembangunan infrastruktur dilakukan melalui perbaikan dalam hal kebijakan, kelembagaan, pembiayaan dan penyiapan proyek. Adapun dalam hal ini pemerintah telah melakukan lima aksi strategis, yaitu: (1) Menerbitkan Perpres No. 75 tahun 2014 tentang Percepatan Penyediaan Infrastruktur Prioritas untuk membentuk Komite Persiapan Penyediaan Infrastruktur Prioritas (KPPIP); (2) Memberikan penugasan kepada BUMN dalam pembangunan infrastructure (3) Membiayai sebagaian seksi jalan tol; (4) Menerbitkan Perpres No. 3 tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional yang berisi 225 proyek infrastruktur dan 1 program ketenagalistrikan (35.000 MW); dan (5) Mengembangkan skema KPBU (Kerjasama Pemerintah Badan Usaha).

Selain itu, pada tahun 2016 pemerintah telah merealisasikan delapan proyek strategis nasional yang signifikan terkait pembangunan infrastruktur. Kedelapan proyek tersebut umumnya berada di luar Pulau Jawa (Indonesia Sentris), Dengan demikian, mengamati berbagai target dan capaian yang telah dilakukan oleh pemerintah membuktikan bahwa kabinet Jokowi-JK sangat menekankan fokus kerja pada pembangunan dan pemerataan infrastruktur dalam merealisasikan visi Nawacita selama lima tahun masa pemerintahannya.

2.1.3 Tanah Wakaf dan Pembangunan Infrastruktur Kerakyatan

Pada masa kini landasan hukum pengelolaan wakaf menjadi lebih tinggi karena sudah dalam bentuk undang-undang. Peraturan perwakafan terdapat pada Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dan Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2006 tentang pelaksanaan undang-undang tersebut. Hadirnya Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf memberikan pijakan hukum yang pasti, kepercayaan publik, serta perlindungan terhadap aset wakaf. Pengesahaan undang-undang ini merupakan langkah strategis untuk meningkatkan kesejahteraan umum, meningkatkan peran wakaf, tidak hanya sebagai pranata keagamaan saja, tetapi juga memiliki kekuatan ekonomi yang potensian untuk memajukan kesejahteraan umum. Terbitnya Undang-Undang No. 41 tahun 2004 telah menjadi titik tolak pengelolaan wakaf di Indonesia (Hazami, 2016).

Demi menyegarkan pola pikir masyarakat saat ini terkait pengelolaan wakaf nampaknya perlu untuk menelisik sejahran pada masa Khalifah Umar Bin Khatab. Nampak bahwa beliau mewakafkan seluruh tanah yang dimilikinya untuk digunakan sebagai lahan pertanian bersama. Di masa kontemporer kini sejatinya terdapat beberapa contoh upaya untuk memproduktifkan tanah wakaf agar lebih kontributif dalam peningkatan kesejahteraan rakyat. Beberapa diantaranya adalah pembangunan salah satu universitas tertua di dunia, Al Azhar di Mesir yang murni berdiri di atas tanah wakaf. Menarik contoh di dalam negeri, terdapat Menara 165 di jalan TB Simatupang, Jakarta Selatan. Gedung bertingkat 25 dengan masjid di lantai tertingginya digunakan untuk aktivitas bisnis. Kendati demikian, pemegang seham terbesarnya adalah kaum yatim dan dhuafa dalam naungan Yayasan Wakaf Bangun Nurani Bangsa (Kelana, 2015). Dengan demikian, nampak bahwa harta wakaf, khususnya jenis tanah sangat berpotensi untuk berkontribusi dalam membangun infrastruktur yang lebih bersifat kerakyatan.

2.1.4 Peranan Sukuk Negara (SBSN) dalam Pembangunan Infrastruktur

Kebutuhan pendanaan infrastruktur dari tahun ke tahun nampak mengalami pertumbuhan yang begitu drastis. Kementerian Keuangan memaparkan bahwa selama kurun waktu tahun 2015 hingga 2017 anggaran infrastruktur dalam APBN telah meningkat hingga Rp 4,4 triliun. Lebih lanjut,

selama kurun waktu 2015 hingga 2019 total kebutuhan investrasi untuk infrastruktur mampu mencapai angka Rp 4.796,2 triliun (Laksono, 2017). Jika ditelisik lebih jauh, nampak bahwa hingga saat ini pemerintah mulai fokus untuk mengembangkan instrumen pendanaan melalui Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) atau Sukuk Negara. Sebagaimana dilaporkan oleh *Thomson Reuters* dalam *MIFC Estimates* bahwa salah satu negara kategori *global top sukuk market* di 2016 adalah Indonesia. Dalam laporan tersebut menyebutkan bahwa jumlah penerbitan Indonesia mencapai USD 7,4 milyar atau setara dengan 9,9% *market share* sukuk di tingkat global (Thomson Reuters, 2016).

Menurut Rivai (2012), Sukuk Negara (SBSN) adalah surat berharga negara yang diterbitkan berdasarkan prinsip syariah. Sukuk Negara merupakan salah satu bentuk instrumen pembiayaan utang yang diterbitkan oleh negara, khususnya bentuk Surat Berharga Negara (SBN), selain Surat Utang Negara (SUN) (Laksono, 2017). Di lain sisi, sukuk dikenal pula sebagai bentuk diversifikasi dari obligasi, yaitu berbentuk obligasi syariah. Dalam penerbitannya Sukuk memerlukan *underlying asset* (aset jaminan) sebagai dasar penerbitannya. Dalam UU No 19/2008 dikatakan bahwa *underlying aset* adalah aset SBSN, dimana aset sukuk negara adalah obyek pembiayaan sukuk dan/atau barang milik negara (BMN) yang memiliki nilai ekonomis, berupa tanah dan/atau bangunan maupun selain tanah dan/atau bangunan, yang dalam rangka penerbitan dijadikan sebagai dasar penerbitan sukuk negara (SBSN).

Jenis surat berharga ini merupakan sumber dana potensial untuk pembangunan, termasuk membiayai pembangunan proyek. Kementerian Keuangan menyatakan bahwa dalam kerangka pembangunan nasional setidaknya sukuk negara mempunyai empat peran, yaitu: (1) Menyediakan alternatif pembiayaan APBN, (2) Menyediakan instrumen investasi dan likuiditas berbasis syariah, (3) Mengembangkan pasar keuangan syariah, dan (4) Menyediakan *benchmark* bagi penerbitan sukuk korporasi (Laksono, 2017). Menurut Sutedi (2008) kehadiran sukuk negara merupakan suatu peluang untuk mengundang para investor, muslim maupun non muslim agar dapat terlibat dalam investasi pembangunan tanah air. Dengan demikian, nampak bahwa sukuk dapat

dimanfaatkan untuk mengoptimalkan pembangunan infrastruktur demi mewujudkan masyarakat yang sejahtera.

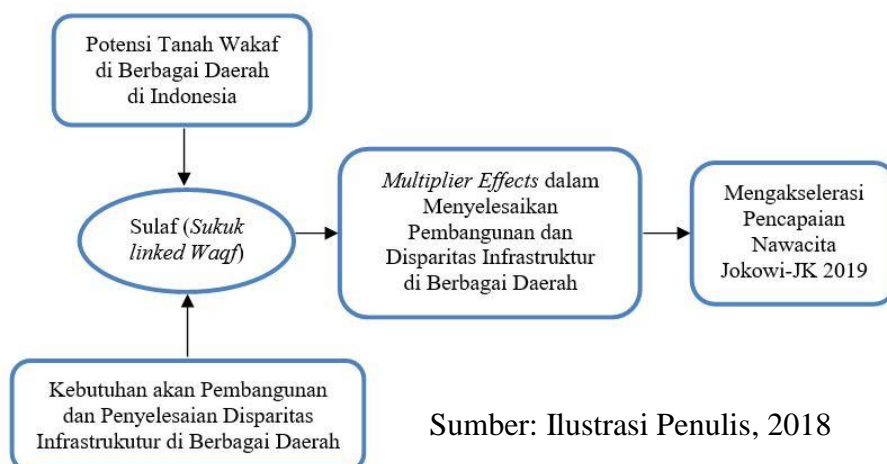
2.2 Tinjauan Studi Terdahulu

Studi yang dilakukan oleh Kurniasari (2013) dengan judul "Perkembangan dan Prospek Sukuk Tinjauan Teoritis" membuktikan bahwa Sukuk merupakan kesempatan emas bagi individu rakyat Indonesia untuk ikut berpartisipasi menyukseskan pembangunan negara. Keuntungan yang diperoleh dapat memberikan penghasilan berupa imbalan atau nisbah bagi hasil yang kompetitif, investor memperoleh imbalan yang lebih tinggi dari rata-rata tingkat bunga deposito bank BUMN.

Lebih lanjut, penelitian yang dilakukan oleh Okta dan Kaluge (2011) berjudul "Analisis Peluang Penerbitan Obligasi Daerah sebagai Alternatif Pembiayaan Daerah" menggunakan analisis SWOT membuktikan bahwa obligasi daerah baik konvensional maupun syariah (sukuk) memiliki potensi *strength* (kekuatan) antara lain: (1) semangat membangun daerah; (2) masyarakat memiliki potensi untuk membeli obligasi daerah; (3) jaringan perbankan telah menjangkau daerah-daerah, berpotensi sebagai outlet untuk melayani penjualan dan pembelian obligasi daerah. Lebih lanjut, dalam studi tersebut menyatakan bahwa peluang penerbitan obligasi daerah sangat potensial sebab memiliki *opportunity* (peluang).

2.3 Kerangka Pemikiran

Adapun kerangka pemikiran penelitian ini secara sederhana dapat digambarkan sebagai berikut:

Gambar 2.3 Alur Pemanfaatan dan Peranan *Sulaf (Sukuk linked Waqf)*

Sumber: Ilustrasi Penulis, 2018

BAB III
ANALISIS DAN SINTESIS

3.1 Mengakselerasi Fungsi Tanah Wakaf di Indonesia

Pada tahun 2012 sejatinya pemerintah telah mengeluarkan regulasi guna menangani kendala pengadaan tanah untuk pembangunan infrastruktur, yaitu dengan menerbitkan UU No. 2 tahun 2012 untuk percepatan proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Disamping itu, peraturan tersebut dilengkapi pula dengan peraturan turunan yang telah direvisi sesuai kebutuhan (KPPIP, 2015). Kendati demikian, jika dibenturkan dengan fakta yang ada nampaknya keberadaan alat hukum ini belum membuahkan hasil yang patut dibanggakan.

Jika ditelisik lebih jauh, di lain sisi sangat nampak bahwa Indonesia memiliki potensi tertidur dalam hal sumber daya agraria (*idle source*) yang sangat tinggi. Di masa global kini, eksistensi wakaf sebagai salah satu instrumen sosial dalam Islam terus mendorong kontribusi sumber daya filantropi agar lebih berperan aktif dalam mewujudkan kesejahteraan masyarakat.

Jika dikalkulasi, ditemukan bahwa potensi tanah wakaf di Indonesia sangatlah tinggi. Data yang dikeluarkan oleh Badan Wakaf Indonesia menyatakan bahwa jumlah tanah wakaf di Indonesia mencapai 268.653,67 ha yang tersebar di 366.595 lokasi di seluruh Indonesia (Badan Wakaf Indonesia, 2016). Tidak sedikit pula propinsi-propinsi di Timur Indonesia yang memiliki tanah wakaf yang sangat luas. Sebut saja Nusa Tenggara Barat, Kalimantan Tengah, Kalimantan Selatan, Kalimantan Timur, Sulawesi Tengah, Sulawesi Selatan dan Sulawesi Barat yang memiliki tanah wakaf dengan luas di atas rata-rata nasional, yaitu berturut-turut seluas 1.284,77 ha, 586,21 ha, 881,40 ha, 632,76 ha, 876,21 ha, 876,63 ha dan 879,55 ha (Direktorat Pemberdayaan Wakaf, 2017). Luasnya tanah wakaf di berbagai daerah menyebabkan Indonesia menjadi negara dengan harta wakaf terbesar di dunia (Kementerian Agama, 2015).

Kendati demikian, fakta berkata lain sebab Indonesia belum mampu untuk merealisasikan angka-angka fantastis tersebut demi mencapai pemerataan kesejahteraan masyarakat di berbagai daerah. Direktorat Pemberdayaan Wakaf Kementerian Agama Republik Indonesia (2017) menyatakan bahwa realisasi pemberdayaan tanah wakaf hingga kini belum menunjukkan data yang cukup

membanggakan, pasalnya hingga kini 73,42 % tanah wakaf di berbagai daerah masih difokuskan untuk membangun rumah ibadah seperti Mesjid dan Musholla, 13,62% untuk pembangunan fasilitas pendidikan seperti Sekolah dan Pesantren, 4,62% untuk Makam, serta 8,33% untuk aktivitas sosial lainnya.

Di lain sisi, banyak negara telah mampu mendayagunakan tanah wakaf sebagai salah satu inovasi instrumen fiskal konvensional guna memenuhi kebutuhan warga negaranya. Melalui Direktorat Jenderal Wakaf Turki, pemerintah Turki telah mendayagunakan tanah wakaf untuk membangun 4.400 mesjid, 500 unit asrama mahasiswa, 453 rumah untuk usaha, 150 hotel dan *caravan*, 5.348 toko, 2.254 rumah/apartemen, 543 *depahs and tables* serta 24.809 properti lainnya. Lebih lanjut, negara dengan minoritas Muslim pun seperti Amerika Serikat (AS) aktif menyadagunakan tanah wakaf dengan lebih produktif. *The Islamic Cultural Center of New York (ICCNY)* bekerjasama dengan *Kuwait Awgaf Public Foundation (KAPF)* berhasil membangun berbagai macam proyek infrastruktur publik dengan menggunakan tanah wakaf.

Dengan demikian, sudah saatnya Indonesia berakselerasi dengan menciptakan berbagai inovasi guna mampu mendayagunakan potensi tanah wakaf yang ada dengan cara yang lebih produktif. Sebagaimana dinyatakan oleh Sekretaris Ditjen Bimas Islam Muhammadiyah Amin bahwa pendayagunaan tanah wakaf di Indonesia harus berkembang dan tidak boleh monoton, sebab paradigma pemanfaatan tanah wakaf sejatinya bukan hanya untuk pembangunan fasilitas peribadatan, tetapi lebih dari itu (Kementerian Agama, 2014).

3.2 Mekanisme Alur Penatalaksanaan Program Sulaf *(Sukuk linked Waqf)*

Mengamati tingginya potensi tanah wakaf di Indonesia serta dibarengi oleh tingginya kebutuhan pembiayaan dan penyediaan tanah di dalam mengupayakan pembangunan dan pemerataan infrastruktur di berbagai daerah maka Penulis mengusung inovasi berupa Sulaf *(Sukuk linked Waqf).* Sulaf merupakan salah satu inovasi yang diperuntukkan untuk mendukung program percepatan pembangunan infrastruktur pemerintah melalui diversifikasi instrumen Surat Berharga Syariah Negara (SBSN), khususnya Sukuk Daerah. Sulaf adalah jenis instrumen sukuk atau obligasi syariah yang memproduktifkan tanah wakaf

sebagai *underlying asset*-nya. Adapun *Underlying Asset* adalah aset yang dijadikan objek atau dasar transaksi dalam kaitannya dengan penerbitan sukuk. Aset yang dijadikan *underlying asset* berupa barang berwujud (*tangible asset*) maupun barang tidak berwujud (*intangible asset*), seperti tanah, bangunan, berbagai jenis proyek pembangunan, serta aset non fisik lainnya seperti jasa (*services*) (Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, 2014).

Lebih lanjut, untuk menciptakan pemanfaatan instrumen Sulaf yang akuntabel dan terarah maka Sukuk ini dirancang dengan *grand design* sebagai berikut:

Pertama, inventarisasi tanah wakaf. Jumlah tanah wakaf, luas, geologi dan kondisi tanahnya serta letaknya harus diketahui secara tepat. Untuk menyelesaikan tahapan ini dengan baik maka perlu peran aktif dan koordinasi yang baik antara Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, masyarakat serta lembaga-lembaga penegak hukum.

Kedua, melakukan analisis potensi pemanfaatan tanah secara tepat. Setelah diinventarisasi, potesi tanah wakaf tersebut dianalisis dengan tepat dengan menggunakan *highest and best use approach* (pendekatan manfaat tertinggi dan terbaik). Misalnya untuk pengembangan infrastruktur pendidikan, transportasi, kesehatan, hingga pengembangan sektor industri dan UMKM.

Ketiga, melakukan perencanaan tata ruang wilayah. Setelah diinventarisasi dan dianalisis, penggunaan lahan tersebut harus dimasukkan ke dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) agar dapat bersinergi dengan kebijakan pembangunan kewilayahan pemerintah daerah. Di dalam rencana ini harus pula dicantumkan rencana kerja atas wilayah tersebut, tahapan, proses dan waktu pasti pelaksanaannya.

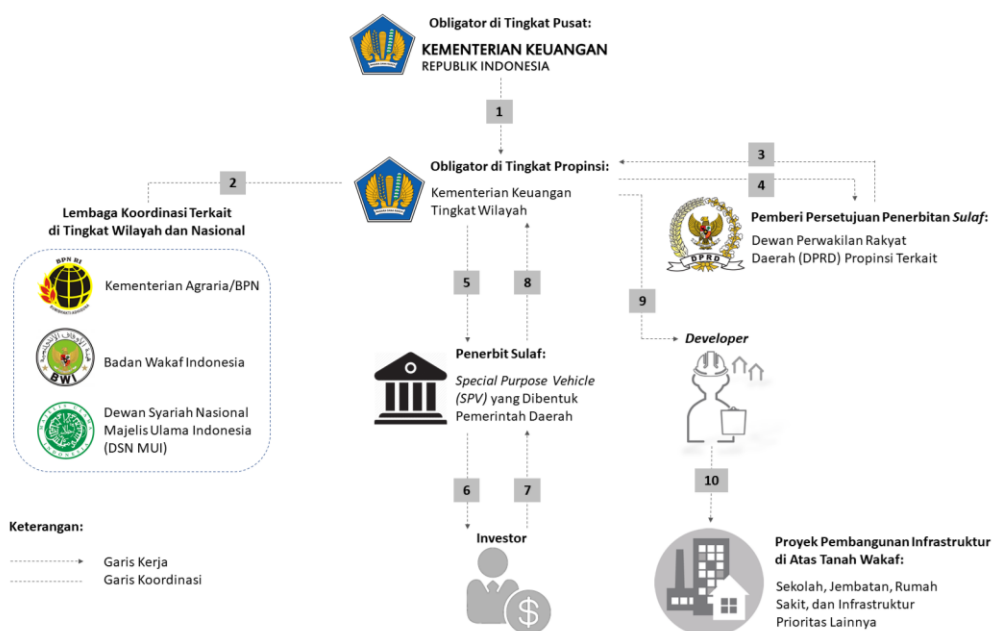
Keempat pengurusan legalitas. Setiap bidang tanah wakaf yang akan diikutsertakan dalam progam Sulaf harus disertifikasi sehingga mendapatkan *legal standing* (kedudukan hukum) yang kuat, termasuk salinan dari Rencana Tata Wilayah yang telah disepakati oleh para *stakeholder*.

Kelima, analisis total potensi penawaran. Seluruh bidang tanah wakaf yang telah melewati proses satu sampai dengan empat harus dinilai oleh penilai independen sesuai nilai wajarnya (*fair value*) mengingat nilai aset seperti tanah

terus mengalami peningkatan setiap tahunnya. Lebih lanjut, nilai inilah yang akan menjadi bahan penentuan angka penawaran kepada investor dan total nilai seluruh aset *Sulaf*.

Keenam, analisis potensi permintaan. Dalam perancangan kebijakan Sulaf yang akan ditempuh dalam jangka waktu tertentu, perlu dinilai secara tepat berapa jumlah uang beredar, tingkat inflasi berjalan serta selera masyarakat dalam menanamkan uangnya pada instrumen keuangan.

Ketujuh, pelanatalaksanaan penawaran publik: pengumuman harga dan kuantitas tanah yang ditawarkan kepada investor. Pemerintah harus memberikan jaminan atas nama kewibawaannya: keabsahan hak atas tanah, bebasnya dari sengketa, jaminan pelaksanaan RTRW yang telah disepakati, berjalannya rencana kerja sesuai waktu yang dijanjikan dan pembangunan sarana pendukung. Adapun skema penatalaksanaan program Sulaf lebih rinci dijabarkan pada ilustrasi berikut:

Gambar 3.2

Sumber: Ilustrasi Penulis, 2018

Kedelapan, penatalaksanaan pasar sekunder. Pada bagian ini, pemerintah melalui Otoritas Jasa Keuangan (OJK) melakukan pengaturan, pengkoordinasian serta pengawasan terhadap jalannya pasar modal yang dibantu oleh *Self*

Regulatory Organization (SRO). SRO adalah suatu organisasi yang melaksanakan tingkat tertentu dari kewenangan penerapan aturan (*regulator*) atas suatu industri atau profesi (Muhasan dan Nazardi, 2017). SRO terdiri atas Bursa Efek Indonesia (BEI), Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI) dan Kustodian Penjamin Efek Indonesia (KPEI). Penatalaksanaan pasar sekunder ini dilakukan untuk menghindari spekulasi, penipuan dan tindakan kriminal lainnya. Dalam hal ini pengawasan dapat dilakukan dengan pembatasan bahwa Sulaf hanya dapat diberjualbelikan lima tahun sejak penawaran publik (*prime supply*) dilakukan.

3.3 Implikasi yang Ditimbulkan oleh Program Sulaf *(Sukuk linked Waqf): Multiplier Effect* dalam Pembangunan Infrastruktur

Nampaknya pemerintah patut untuk mempertimbangkan Sulaf untuk menjadi salah satu *prime problem solver* dalam mengatasi ketimpangan pembangunan infrastruktur antar daerah. Pasalnya solusi yang ditawarkan dalam program ini mampu memberikan implikasi positif berupa *multiplier effect* (efek pengganda) bagi permasalahan infrastruktur di Indonesia, antara lain:

1. Memperluas potensi sumber pendanaan proyek pembangunan infrastruktur di berbagai daerah melalui skema SBSN/Sukuk Daerah.
2. Melalui program Sulaf maka permasalahan tanah tentu sudah terselesaikan, sebab proyek pembangunan infrastruktur akan dibangun di atas tanah wakaf yang ada di setiap daerah.
3. Melalui pendayagunaan tanah wakaf sejatinya menjadikan Sulaf lebih berbasis kerakyatan, sebab ketika input yang digunakan bersifat hibah maka penentuan tingkat tarif fasilitas publik nantinya akan lebih murah.

Sudah saatnya Indonesia mampu mengakselerasi potensi tanah wakaf yang dimilikinya demi menyelesaikan problema disparitas infrastruktur antar daerah. Tentu hal ini dilakukan agar esensi sosial tanah wakaf yang sejalan dengan target anti disparitas pemerintah benar-benar dapat tercapai. Jika ditelisik lebih jauh, nampaknya Sulaf bukan hanya hadir sebagai alternatif sumber pembiayaan pembangunan infrastruktur di berbagai daerah. Lebih dari itu, Sulaf mampu menjadi ‘batu loncatan’ bagi Indonesia untuk mewujudkan visi Nawacita Jokowi-JK, sebagai negara hebat yang mampu mewjudkan pemerataan infrastruktur.

BAB IV
PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian melaui pembahasan yang diuraikan sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1) Sebagai bangsa yang hadir sebagai negara dengan aset wakaf terbesar di dunia sejatinya mampu menjadikan Indonesia berpotensi untuk melakukan bentuk diversifikasi sumber-sumber permodalan demi menggalakkan pembangunan dan pemerataan infrastruktur di berbagai daerah, salah satunya melalui program Sulaf *(Sukuk linked Wakaf).*
2) *Grand design* penerbitan dan penatalaksanaan program Sulaf didesain sedemikian rupa sehingga mampu menciptakan mekanisme investasi infrastruktur yang tertib, terarah dan dengan manajemen risiko yang tinggi.
3) Kehadiran program Sulaf sebagai salah satu bentuk inovasi investasi yang sangat mendukung pencapaian Nawacita Jokowi-JK 2019, khususnya dalam mendorong pembangunan dan pemerataan infrastruktur di berbagai daerah telah menjadi keunggulan yang tidak terbantahkan bagi investor maupun pemerintah untuk turut aktif dalam mengembangkan program ini.

4.2 Rekomendasi

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dipaparkan pada bagian sebelumnya, maka saran yang dapat diberikan yaitu:

1) Akademisi sebagai salah satu pihak yang sangat berperan penting dalam pengembangan ilmu pengetahuan sejatinya perlu untuk melakukan pengkajian yang lebih lanjut terkait program Sulaf. Hal ini dikarenakan skema Sulaf yang tersedia masih sederhana dan belum tersedia dalam banyak pilihan *aqad* (perjanjian).
2) Pemerintah sebagai otoritas berwenang sebagai pengambilan keputusan dapat merencanakan dan melakukan strategi uji coba program ini. Uji coba penerapan Sulaf dapat diterapkan secara bertahap pada beberapa daerah.

DAFTAR PUSTAKA

Badan Wakaf Indonesia. 2016. *Database Potensi Wakaf di Indonesia*. Diakses melalui http://www.bwi.or.id/index.php/ar/component/content/article/80-database-dan-potensi-wakaf.html tanggal 23 Maret 2018

------------. 2014. *Model Pengembangan Wakaf di Berbagai Negara*. Diakses melalui http://bwi.or.id/index.php/ar/publikasi/artikel/222-inovasi-pengembangan-wakaf-di-berbagai-negara.html tanggal 22 Maret 2018

Bappenas. 2003. *Kajian Bappenas*. Jakarta

Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia. 2010. *Tanya Jawab Surat Berharga Syariah Negara (Sukuk Negara), Instrumen Keuangan Berbasis Syariah Edisi Ke 2*. Jakarta

Direktorat Pemberdayaan Wakaf Kementerian Agama RI. 2017. *Data Tanah Wakaf: Penggunaan Tanah Wakaf*. Diakses melalui http://simbi.kemenag.go.id tanggal 22 Maret 2018

Francis, Smitha. 2014. *Fiscal Policy Evolution and Distributionan Implications: The Indonesian Experience*. The IDEAs Working Paper Series No. 01

Hazami, Bashlul. 2016. *Peran dan Aplikasi Wakaf dalam Mewujudkan Kesejahteraan Umat di Indonesia*. Jurnal Analisis, Vol. XVI, No. 1

Hui, Ta. 2015. *Indonesia-Infrastructure Bottleneck: Special Report, Standard Chartered Bank*, 14 Februari 2015

ICD Research. 2015. *The Indonesian Defense Industry-Market Opportunities, Entry Strategies, Analysis and Forecast to 2016: Business Environtment and Country Risk.*

Kelana, Irwan. 2015. *Wakaf untuk Bangun Infrastruktur*. Diakses melalui http://www.republika.co.id/berita/koran/khazanah-koran/15/01/08/nhum8719-wakaf-untuk-bangun-infrastruktur tanggal 6 Maret 2018

Keliat, Makmur, Asra Virgianita dan Fina Astriana. 2015. *Pembangunan Infrastruktur di Indonesia dan Peran G-20*. Penelitian pendanaan Indonesian NGOs For International Development (INFID)

Kementerian Agama Republik Indonesia. 2014. *Program Permberdayaan Wakaf harus Lebih Inovatif*. Diakses melalui http://bimasislam.kemenag.go.id/post/berita/muhammadiyah-amin-program-pemberdayaan-wakaf-harus-lebih-inovatif tanggal 22 Maret 2018

------------. 2015. *Potensi Aset Wakaf Indonesia Berdaya Saing di Internasional*. Diakses melalui kemenag.go.id tanggal 24 Maret 2018

Kementerian Agraria/Badan Pertanahan Nasional (BPN). 2015. *Laporan Kinerja Tahun 2014*. Jakarta

Kerjanyata. 2016. *#K2NYATA: 2 Tahun Kerja Nyata Jokowi-JK*. Diakses melalui kerjanyata.id tanggal 2 Maret 2018

Komite Percepatan Penyediaan Infrastruktur Prioritas (KPPIPP). 2016. *Strategi Pembiayaan dalam Mendukung Pembangunan Infrastruktur sebagai Bagian dari Smart City*. Diakses melalui https://KPPIPp.go.id/tentang-KPPIPp/perkembangan-pembangunan-infrastruktur-di-indonesia/ tanggal 22 Maret 2018

Kurniasari, Wiwin. 2013. *Perkembangan dan Prospek Sukuk Tinauan Teoritis*. Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Salatiga

Laksono, Agus P. 2017. *Potensi Sukuk Negara sebagai Alternatif Sumber Pembiayaan Pembangunan Nasional*. Direktorat Pembiayaan Syariah, Ditjen Pengelolaan

Pembiayaan dan Risiko, Kementerian Keuangan RI. Disampaikan pada Seminar Nasional Ekonomi Syariah yang diselenggarakan oleh Ikatan Ahli Ekonomi Islam (IAEI) Komisariat STAI Al Azhar, Gowa.

Luthfia, Rizka Agusniar. 2013. *Menilik Urgensi Desa di Era Otonomi Daerah*. *Journal of Rural and Developemt Vol. IV, No. 2,* Agustus 2013. Forum Studi Masyarakat dan Kebudayaan

Maryaningsih, Novi, Oki Hermansyah, Murnawati Savitri. 2014. *Pengaruh Infrastruktur terhadap Pertumbuhan Ekonomi Indonesia*. BRE DKM, Bank Indonesia.

Muhasan, Ali dan Hidayat Hazardi. 2017. *BAPPEPAM dan Auditor Publik*. Makalah Mata Kuliah Pengauditan II Departemen Akuntansi Universitas Hasanuddin. Makassar

Nawawi, Ismail. 2012. *Metode Penelitian Kualitatif Teori dan Aplikasi Interdisipliner untuk Ilmu Sosial, Ekonomi/Ekonomi Islam, Agama, Manajemen dan Ilmu Sosial Lainnya*. Jakarta: CV. Dwiputra Pustaka Jaya

Okta, Dewi dan David Kaluge. 2011. *Analisis Peluang Penerbitan Obligasi Daerah sebagai Alternatif Pembiayaan Daerah*. *Journal of Indonesian Applied Economics Vol. 5 No. 2*

Pellokila, Jappy. 2014. *Jalan Perubahan untuk Indonesia yang Berdaulat, Mandiri dan Berkepribadian: Visi, Misi dan Program Aksi Jokowi-Jusuf Kalla*. Jakarta

Rivai, Veithzal dkk. 2012. *Islamic Banking and Finance*. Yogyakarta: BPFE.

Sugiyono. 2012. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D*. Bandung: Alfabeta

Sukmadinata, Nana Syaodih. 2012. *Metode Penelitian Pendidikan*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya

Sutedi. 2008. *Aspek Hukum Obligasi dan Sukuk*. Jakarta: Sinar Grafika

Thomson Reuters. 2016. *Global Islamic Economy Report 2016/2017*. Diakses melalui www.halalbalancing.com tanggal 20 Maret 2018

Undang-Undang Surat Berharga Syariah Negara No. 19 Tahun 2008 dalam Wildan dkk. 2013. *Penerbitan SBSN dan Pengaturannya*. Diakses melalui https://www.slideshare.net/adiriant/penerbitan-sbsn-dan-pengaturannya tanggal 20 Maret 2018

World Economic Forum. 2016. *Global Competitiveness Report 2015-2016*. Diakses melalui ww3.weforum.org/docs/gcr/...2016/Global_Competitiveness_Report_2015-2016.pdf tanggal 23 Maret 2018